28 juin 2022
Cour d'appel de Paris
RG n° 20/01489

Pôle 4 - Chambre 4

Texte de la **décision**

Entête

Copies exécutoiresRÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 28 JUIN 2022

(n° 252 , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/01489 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CBKNJ

Décision déférée à la Cour : Jugement du 29 Novembre 2019 -Tribunal d'Instance de PARIS - RG n° 11-19-009419

APPELANT

Monsieur [P] [C]

Né le 19 avril 1962 à [Localité 5]

[Adresse 2]

[Localité 3]

représenté par Me Anthony THIERS, avocat au barreau de PARIS, toque : J135

INTIME

Monsieur [U] [E] [W]

Né le 28 juin 1959 à [Localité 4]

[Adresse 6]

[Localité 1]

représenté par Me Blandine DAVID de la SELARL KÆM'S AVOCATS, avocat postulant au barreau de PARIS, toque : L0165

ayant pour avocat plaidant Me Didier PILOT, avocat au barreau de Lisieux

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 24 Mai 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant M. François BOUYX, Conseiller, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Michel CHALACHIN, président de chambre

Mme Marie MONGIN, conseiller

M. François BOUYX, conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Mme Cynthia GESTY

ARRÊT : contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par M. Michel CHALACHIN, président et par Mme Marthe CRAVIARI, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

******

FAITS ET PROCÉDURE

Par contrat sous seing privé du 27 septembre 2017, M. [U] [E] [W] a donné à bail à M. [P] [C] un appartement à usage d'habitation situé [Adresse 2], pour un loyer mensuel de 3 400 euros outre 250 euros de provision sur charges.

Se prévalant de loyers demeurés impayés, M. [E] [W] a fait signifier par acte d'huissier un commandement de payer la somme de 7 300 euros, en principal, correspondant à l'arriéré locatif, terme de mai 2019 inclus et visant la clause résolutoire contractuelle, le 28 mai 2019.

Par acte d'huissier du 5 juillet 2019, M. [C] a fait assigner M. [E] [W] devant le tribunal d'instance de Paris afin d'obtenir :

- la condamnation du bailleur à faire réaliser à ses frais les travaux d'installation d'un raccordement au chauffage central de l'immeuble dans chaque pièce de l'appartement ainsi qu'à procéder à l'enlèvement du fourneau hors d'usage présent dans la cuisine sous astreinte et à lui verser 36 500 euros au titre du préjudice de jouissance et 1 500 euros pour résistance abusive,

- la révision du loyer à la somme de 2 905,73 euros hors charges,

- l'autorisation de consigner les loyers sur un compte séquestre auprès de la caisse des dépôts et consignation jusqu'à la réalisation des travaux de chauffage,

- à titre subsidiaire, la désignation d'un expert judiciaire afin d'examiner les désordres et quantifier les travaux.

Par jugement du 29 novembre 2019, cette juridiction a ainsi statué :

Constate que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 27 septembre 2017 entre M. [E] [W] et M. [C] concernant l'appartement à usage d'habitation situé au [Adresse 2] sont réunies à la date du 28 juillet 2019,

Ordonne en conséquence à M. [C] de libérer les lieux et de restituer les clés dans ce délai de quinze jours à compter de la signification du présent jugement,

Dit qu'à défaut pour M. [C] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, M. [E] [W] pourra, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique,

Rappelle que le sort du mobilier garnissant le logement est prévu par les articles L. 433-l et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

Condamne M. [C] à verser à M. [E] [W] la somme de 7 368,35 euros (décompte arrêté au 28 juillet 2019), correspondant à l'arriéré de loyers et charges, avec les intérêts au taux légal à compter du 23 octobre 2019,

Condamne M. [C] à verser à M. [E] [W] une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent à celui du loyer et des charges, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi, à compter du 29 juillet 2019 et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux (volontaire ou en suite de l'expulsion),

Condamne M. [E] [W] à verser à M. [C] la somme de 4 080 euros au titre du préjudice de jouissance,

Rejette le surplus des demandes,

Dit n'y avoir lieu au paiement d'indemnités au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit que chacune des parties conservera à sa charge les dépens par elle exposés,

Ordonne l'exécution provisoire.

Le 14 janvier 2020, M. [C] a interjeté appel de cette décision par déclaration reçue au greffe par la voie électronique.

Le locataire a quitté les lieux le 17 septembre 2020.

Par conclusions notifiées par la voie électronique le 10 août 2020, M. [C] demande à la cour de :

- infirmer le jugement du tribunal d'instance de Paris du 29 novembre 2019,

- en conséquence, juger que la clause résolutoire invoquée par M. [E] [W] n'était pas acquise,

- débouter M. [E] [W] de toutes les demandes reconventionnelles formées l'encontre de M. [C] en première instance et qu'il(s) pourrai(en)t former en cause d'appel,

- condamner M. [E] [W] à délivrer les quittances correspondant aux loyers versés et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de l'arrêt à intervenir,

- juger M. [E] [W] responsable du préjudice de jouissance subi par son locataire M. [C],

- condamner M. [E] [W] à faire réaliser, à ses frais, les travaux d'installation d'un raccordement au chauffage central de l'immeuble dans chaque pièce de l'appartement loué par M. [C], ainsi qu'à procéder à l'enlèvement du fourneau hors d'usage présent dans la cuisine, sous astreinte de 200 euros par jour de retard courant un mois après la signification de l'arrêt à intervenir,

- condamner M. [E] [W] à prendre en charge les frais de relogement de M. [C] et de sa famille dans des conditions similaires durant la période des travaux, ainsi que la prise en charge du déménagement des meubles et des objets d'arts présents dans le logement et de leur gardiennage,

- condamner M. [E] [W], ès qualité de bailleur, au paiement de la somme de 43 800 euros au titre du préjudice de jouissance subi par M. [C] depuis son entrée dans les lieux en septembre 2017 et jusqu'au 31 octobre 2019,

- juger que le montant du loyer versé par M. [C] sera révisé à compter du jugement critiqué, en faisant application du montant de loyer de référence minoré à hauteur de 18,80 euros, soit un loyer d'un montant de 2 905,73 euros hors charges,

- juger que toute somme due mensuellement au titre de l'occupation de l'appartement devra être réduite de 50% et ce du 1er novembre 2019 jusqu'à la réalisation des travaux permettant une jouissance pleine et entière de l'appartement,

- dire et juger que les loyers versés par M. [C] seront consignés sur un compte séquestre auprès de la caisse des dépôts et des consignations de Paris, jusqu'à l'installation d'un raccordement au chauffage central de l'immeuble dans chaque pièce de l'appartement par le bailleur,

- condamner M. [E] [W] à payer à M. [C] la somme de 6 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par conclusions notifiées par la voie électronique le 10 novembre 2020, M. [E] [W] demande à la cour de :

- déclarer irrecevables les conclusions de M. [C],

- déclarer M. [C] mal fondé en son appel,

- recevant M. [E] [W] en son appel incident, le dire bien fondé,

- confirmer le jugement rendu le 29 novembre 2019 par le tribunal d'instance de Paris en ce qu'il a constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 27 septembre 2017 entre M. [E] [W] et M. [C] concernant l'appartement à usage d'habitation situé au [Adresse 2] sont réunies à la date du 28 juillet 2019 ; ordonné en conséquence à M. [C] de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de quinze jours à compter de la signification du jugement ; dit qu'à défaut pour M. [C] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, M. [E] [W] pourra, deux mois, après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ; condamné M. [C] à verser à M. [E] [W] la somme de 7 368,35 euros (décompte arrêté au 28 juillet 2019), correspondant à l'arriéré de loyers et charges, avec les intérêts au taux légal à compter du 23 octobre 2019 ; condamné M. [C] à verser M. [E] [W] une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent à celui du loyer et des charges, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi, à compter du 29 juillet 2019 et jusqu'à la date de libération effective et définitive des lieux (volontaire ou en suite d'expulsion),

- vu l'évolution du litige, y ajoutant, constater que M. [C] a quitté les lieux et qu'un procès-verbal d'expulsion et de reprise des lieux a été dressé le 17 septembre 2020,

- condamner M. [C] à payer à M. [E] [W], au titre des indemnités d'occupation dues du 29 juillet 2019 au 17 septembre 2020, la somme de 51 060,93 euros,

- subsidiairement, dans l'hypothèse où le jugement entrepris serait réformé en ce qu'il a constaté l'acquisition de la clause résolutoire, prononcer la résiliation du bail aux torts du locataire, faute par lui d'avoir satisfait à son obligation de paiement des loyers,

- condamner en conséquence M. [C] à payer à M. [E] [W] la somme de 58 429,28 euros au titre de son occupation pour la période du 1er juin 2019 au 17 septembre 2020,

- en tout état de cause, réformer le jugement rendu le 29 novembre 2019 par le tribunal d'instance de Paris en ce qu'il a condamné M. [E] [W] à verser à M. [C] une somme de 4 080 euros à titre de préjudice de jouissance et dit n'y avoir lieu à paiement d'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et laissé à chacun la charge des dépens qu'elle a exposés,

- en conséquence, statuant à nouveau dans cette limite et y ajoutant, débouter M. [C] de l'intégralité de ses demandes,

- condamner M. [C] à payer à M. [E] [W] la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de première instance et d'appel comprenant les frais relatifs au commandement de payer du 28 mai 2019, notification à la CCAPEX, et l'ensemble des frais d'exécution de la décision entreprise et de l'arrêt à intervenir.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 19 avril 2022.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'irrecevabilité des conclusions d'appelants

M. [E] [W] sollicite à tort que les conclusions de M. [C] du 14 août 2020 soient déclarées irrecevables en application des dispositions des articles 960 et 961 du code de procédure civile, ce dernier n'indiquant pas son domicile actuel, puisqu'il

n'a été expulsé des lieux donnés à bail que le 17 septembre 2020, de sorte que, au jour de la notification de ses conclusions par la voie électronique, il était toujours domicilié au [Adresse 2].

Sur l'acquisition de la clause résolutoire

Le tribunal a considéré que l'intégralité de la dette locative n'avait pas été réglée dans le délai de deux mois courant à compter de la délivrance du commandement de payer, le délai expirant le 28 juillet 2019 à minuit, de sorte que la résiliation du bail devait être constatée.

Devant la cour, M. [C] prétend que le commandement de payer visant la clause résolutoire ne lui a pas été notifié, sinon par l'intermédiaire d'un courriel du mandant du bailleur, alors qu'il lui a, en réalité, été signifié par acte d'huissier du 28 mai 2019 délivré en les formes des articles 655 à 658 du code de procédure civile.

Il invoque vainement les dispositions de l'article 668 du code de procédure civile puisque l'acte litigieux n'a pas été notifié en la forme ordinaire mais par voie d'huissier.

Par contre, le commandement de payer visant la clause résolutoire constitue un acte de procédure au sens de l'article 640 du même code puisqu'il s'agit d'une formalité préalable indispensable à la délivrance ultérieure de l'assignation en constatation de la résiliation du bail.

Il en découle que les dispositions de l'article 642 dudit code prévoyant la prorogation au jour ouvrable suivant de tout délai expirant un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé trouvent ici application.

En l'espèce, M. [C] justifie avoir déposé la lettre recommandée avec accusé de réception contenant un chèque du montant du reliquat de la dette locative adressée au mandataire du bailleur le 27 juillet 2019, et ce dernier admet qu'une première présentation a eu lieu le 29 juillet suivant mais vainement, l'agence étant fermée, le chèque ayant été effectivement réceptionné le lendemain.

M. [C] ne produisant pas l'accusé de réception, il sera jugé que le paiement est effectivement parvenu au mandataire du bailleur le 30 juillet 2019, de sorte que le délai de deux mois, prorogé au 29 juillet à minuit, le 28 étant un dimanche, était expiré.

C'est donc à bon droit que le tribunal a constaté la résiliation du bail et ordonné les mesures subséquentes dont l'expulsion du locataire et sa condamnation à verser au bailleur une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant égal à celui du loyer.

Sur la dette locative

Il est constant que l'occupant a été expulsé des lieux selon procès-verbal du 17 septembre 2020.

A cette date, il restait redevable de la somme de 51 060,93 euros, en sus de la somme de 7 365,35 euros octroyée par le premier juge au titre de la dette locative arrêtée au 28 juillet 2019, selon le décompte établi par le bailleur.

Il ne justifie d'aucun règlement, l'attestation d'un tiers (M. [T]) selon laquelle il serait à jour du règlement des loyers n'étant pas de nature à en rapporter la preuve, étant observé que ce document ne fait pas partie du bordereau des pièces n° 1 à 13 communiquées par l'appelant qui figure dans son dossier de plaidoirie.

Il en résulte que M. [C] n'est pas fondé à réclamer l'établissement de quittances sous astreinte, le jugement étant confirmé sur ce point.

Sur l'état du logement donné à bail

M. [C] invoque l'absence de chauffage suffisant et divers autres désordres ayant pour effet de rendre le logement non conforme aux normes de décence issues du décret du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et de caractériser le manquement du bailleur à son obligation de délivrer et de maintenir le bien en bon état d'usage.

Il sollicite, dans le cadre de son appel incident, réparation du préjudice de jouissance qu'il évalue à la somme de 43 800 euros pour la période courant du 1er octobre 2017 au 31 octobre 2019, soit une réfaction de 1 825 euros correspondant à la moitié du loyer, ainsi que la réduction des loyers postérieurs dans la même proportion jusqu'à la réalisation des travaux propres à faire cesser les désordres qu'il sollicite par ailleurs, ainsi que la consignation des loyers.

M. [C] ayant été expulsé le 17 septembre 2020, il n'est pas fondé à solliciter la réalisation des travaux de raccordement

au chauffage central dans chaque pièce de l'appartement sous astreinte ainsi que les demandes subséquentes (prise en charge des frais de relogement du locataire et de sa famille ainsi que celle des frais de déménagement), outre la consignation des loyers dans l'attente de l'exécution desdits travaux et l'enlèvement du piano de cuisson scellé dans la cuisine sous astreinte et aux frais du bailleur.

En ce qui concerne le préjudice de jouissance éprouvé sur la période antérieure au 17 septembre 2020, les désordres dénoncés par le locataire au titre de la vétusté des parquets et de la présence récurrente de souris ne sont établis par aucun élément objectif.

L'absence de concierge et d'ascenseur ne relève pas de l'obligation de délivrance du bailleur qui se limite au local tel qu'il est décrit dans le contrat de bail.

L'absence de porte séparant la cuisine du salon n'est pas constitutive d'un manquement quelconque du bailleur à son obligation de délivrance, pas plus que la présence d'un ancien piano de cuisson scellé dans la cuisine, rien ne démontrant que la réduction alléguée de la surface de la cuisine interdise son utilisation dans des conditions normales.

Par contre, il est constant que le logement n'est pas équipé de radiateurs dans la cuisine, la salle de bain, les toilettes, ainsi que dans les trois chambres, alors que l'article 3 du décret du 30 janvier 2002 dispose que :

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

Cependant, M. [C] ne produit aucun relevé démontrant que la température était insuffisante dans l'appartement pendant la période de chauffe, alors que plusieurs locataires attestent que la configuration du système intérieur de chauffage central, identique dans tous les appartements et typique des anciens immeubles de style hausmannien, est efficace à la condition de laisser ouvertes les portes des différentes pièces non équipées de radiateurs.

Ainsi, Mme [Y] et Mme [W] attestent que le système est largement suffisant pour chauffer toutes les pièces au point de devoir parfois ouvrir les fenêtres en raison d'une température excessive.

Par ailleurs, le mandataire du bailleur a proposé au locataire, dans l'espoir de mettre un terme au litige et d'obtenir le règlement du loyer, de lui fournir des radiateurs électriques mobiles, lesquels ont été commandés mais n'ont pu être livrés en raison de la carence du locataire, ainsi que cela ressort des courriels échangés entre les parties versés aux

débats.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que l'absence de décence du logement faute d'installation permettant un chauffage normal n'est pas établie, de sorte que la demande de dommages et intérêts fondée sur un trouble de jouissance inexistant sera rejetée, le jugement étant réformé en ce sens.

Il n'y a donc pas lieu de faire application du loyer minoré au sens de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 tel qu'il est fixé pour l'année 2017 par l'arrêté du 21 juin de la même année, le jugement, ayant rejeté cette demande pour d'autres motifs, étant confirmé sur ce point.

Sur les autres demandes

Il est équitable d'allouer à M. [E] [W] la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles exposés par l'appelant devant le premier juge et en appel.

M. [C], qui succombe à l'instance, sera condamné aux dépens.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Rejette la demande de M. [E] [W] tendant à voir déclarées irrecevables les conclusions de M. [C],

Confirme le jugement entrepris sauf en ce qu'il a condamné M. [E] [W] à verser à M. [C] la somme de 4 080 euros au titre du préjudice de jouissance, dit n'y avoir lieu au paiement d'indemnités au titre de l'article 700 du code de procédure civile et dit que chacune des parties conservera à sa charge les dépens par elle exposés,

Statuant à nouveau dans la limite de l'infirmation partielle et y ajoutant :

Constate l'expulsion du locataire à la date du 17 septembre 2020,

Condamne M. [C] à verser à M. [E] [W] la somme de 51 060,93 au titre de la dette locative courant sur la période du 28 juillet 2019 au 17 septembre 2020,

Déboute M. [C] de sa demande de dommages et intérêts au titre d'un préjudice de jouissance, de sa demande de consignation du loyer et de réfaction de son montant, en ce compris sa révision par référence au loyer minoré, ainsi que de sa demande d'exécution des travaux de raccordement au chauffage central dans chaque pièce de l'appartement,

Le déboute de sa demande d'enlèvement du piano de cuisson scellé dans la cuisine ainsi que de sa demande de prise en charge de ses frais de relogement et des frais de déménagement des meubles et objets d'arts présents dans le logement,

Condamne M. [C] à verser à M. [E] [W] la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties de leurs prétentions plus amples ou contraires,

Condamne M. [C] aux dépens de première instance et d'appel en compris les frais de commandement de payer du 28 mai 2019 et les frais de notification à la Ccapex.

Le greffier, Le président,